

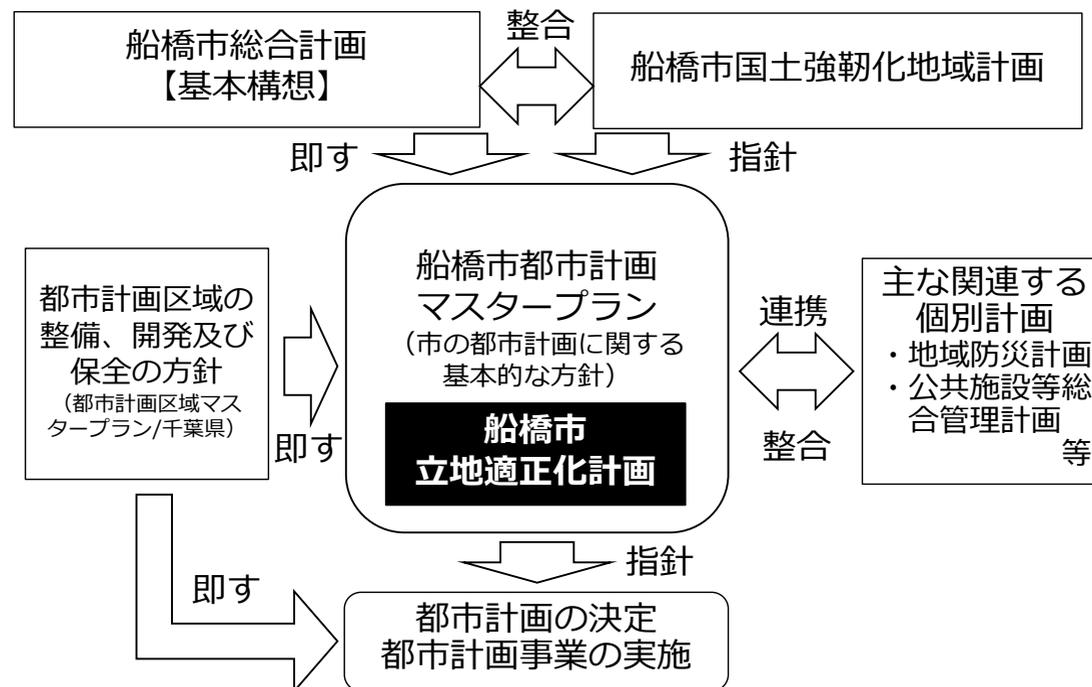
# 立地適正化計画策定の必要性の 再検討について

1. 立地適正化計画の位置づけ
2. 立地適正化計画策定の必要性に関する整理
3. 立地適正化計画策定の必要性を判断する基準値
4. 市内の人口動向
5. 都市機能の配置
6. 策定必要性に関する庁内案
7. 参考資料

# 1. 立地適正化計画の位置づけ

- ・立地適正化計画は、第3次船橋市総合計画や千葉県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即しながら定めるものです。
- ・また、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条に基づき、都市計画法第18条の2の規定により定める「船橋市都市計画マスタープラン」の一部とみなされ、関連する個別計画との連携や整合を図るものとされています。

## <関連する計画の体系>



出典：立地適正化計画策定業務報告書 R4.3

## 2. 立地適正化計画策定の必要性に関する整理

### (1) 立地適正化計画に係る国の考え方の整理（一般論）

立地適正化計画策定の必要性に関する項目は赤字で標記

#### ・大都市の場合

- ・大都市では、高齢者が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、**医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなる**ことが懸念される。
- ・高齢者が急増する**大都市**においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、**既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し**、高齢化に対応した都市づくりを推進することが必要である。

出典：都市計画運用指針



立地適正化計画は**医療・福祉施設等の配置を適正化させ利便性を維持**させるためのもの。

## 2. 立地適正化計画策定の必要性に関する整理

### (1) 立地適正化計画に係る国の考え方の整理（一般論）

#### ・ 地方都市の場合

- ・ 高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、**財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題です。**
- ・ 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、～公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『**コンパクトシティ・プラス・ネットワーク**』の考えで進めていくことが重要です。



出典：立地適正化計画概要パンフレット（国交省）

税収が落ち込み都市の低密度化が進む**地方都市**においては、立地適正化計画は**都市を集約化、ネットワーク化して投資先を絞って持続可能な都市経営を目指すもの。**

**立地適正化計画は人口を増やすための施策ではなく、人口減少下において人口密度を維持し住みやすく活気ある都市を維持するための施策**と考えられる。

## 2. 立地適正化計画策定の必要性に関する整理

### (2) H29に検討された6つの課題（船橋市）

#### ①居住と都市機能の誘導の場のマッチング

⇒人口減少により、市街地の低密度化が進むことで、生鮮三品を扱うスーパーマーケット等の生活サービス施設が存続できなくなる可能性があるため、それぞれの地区毎に誘導すべきエリアを設定し機能を維持する必要がある。

➤ 「5. 都市機能の配置（3）都市機能施設数の推計について」にて状況を分析。

#### ②基幹的バスルートの選定と、沿線人口の維持

⇒バスルート沿線に居住誘導区域を設定する必要性は低いと考えられるが、運行本数を維持するため、駅周辺に都市機能誘導区域を設定し、スーパーマーケット等の生活サービス施設を誘導する必要がある。

➤ 「7. 参考資料（公共交通の取扱い）」にて状況を分析。

#### ③都市機能・居住誘導と基幹バスとのネットワーク化による鉄道利用の促進

⇒ターミナル駅にショッピングセンター等の大規模な商業施設等を誘導（維持）することにより、鉄道利用の促進を図る必要がある。

➤ 「5. 都市機能の配置（3）都市機能施設数の推計について」にて状況を分析。

## 2. 立地適正化計画策定の必要性に関する整理

### (2) H29に検討された6つの課題（船橋市）

#### ④減少期を見据えた、施設需要への柔軟な対応

⇒施設の再配置については、公共施設等総合管理計画や個別施設計画との整合を図りながら、将来の地区毎の人口構成などを考慮し、居住や都市機能を誘導すべき範囲に対応して施設の再配置を図る必要がある。

➤ 「5. 都市機能の配置（2）都市機能施設数の推移について」にて状況を分析。

#### ⑤防災まちづくりとの連携

⇒立地適正化計画において、防災対策先導区域など市独自の区域を設定し、区域設定の趣旨を周知する（届出制度は活用できない）とともに、その区域のハザード状況や避難方法等の周知を行い、災害に対する意識啓発を図ることができる。

➤ 「7. 参考資料（災害ハザードエリアの取扱い）」にて状況を分析。

#### ⑥中心市街地活性化等を通じた就業の場の確保

⇒立地適正化計画の策定により、都市機能を中心市街地に誘導することで、将来にわたり活力ある市街地の形成や、就業の場の確保につながる。

➤ 「5. 都市機能の配置（1）現況の都市機能の配置について」にて状況を分析。

## 2. 立地適正化計画策定の必要性に関する整理

(3) H29の立地適正化計画策定必要性を再検討するに至った事由（船橋市）

- ◆ 上振れが予想される人口推計の慎重な見定め。（H25社人研推計でR42・46.9万人、R元船橋市人口推計でR45・62.8万人）
  - 「4. 市内の人口動向」「7. 参考資料（人口の取扱い）」にて状況を分析。
- ◆ 都市機能施設数推移の見極めと分析。
  - 「5. 都市機能の配置（1）現況の都市機能の配置について（2）都市機能施設数の推移について」にて状況を分析。



全国的な人口減少の流れを踏まえて立地適正化計画策定の検討を進めてきたが、人口推計の上振れが確認できたため、船橋市の今後の都市計画に大きな影響を与える立地適正化計画策定の必要性について、再度、前提条件となる情報の整理・分析等を最新の情報を基に詳細に行うことで、策定の必要性を慎重に判断することとした。

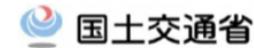
# 3. 立地適正化計画策定の必要性を判断する基準値

(1) 立地適正化計画策定必要性を判断する基準について、他自治体の立地適正化計画KPIを参考に検討

- ・立地適正化計画を策定した自治体に対し、国がKPIに関する調査を実施している。
- ・**居住誘導区域内人口密度**や**誘導施設の立地数**がKPIとされているほか、計画見直しやモニタリングにKPIが活用されている。

⇒人口密度と都市機能施設を立地適正化計画策定必要性の判断基準とする。

## 立地適正化計画における目標・KPIに関する調査の概要



立地適正化計画策定の必要性を判断する基準に関する項目は青字で標記

調査結果のサマリー			
設問	集計方法	主な結果(考察)	
I-1	(1) 現況・将来分析(手引き)	「立地適正化計画作成の手引き」参考資料における「分析項目」ごとに集計	現状把握、都市課題の把握分析にあたっては、国勢調査などの基幹統計調査や国土数値情報などのオープンデータと、自治体が保有する独自データの活用が多く、特に、都市機能の分析にあたっては、iタウンページなどの民間データの活用が多い傾向です。
I-2	(1) 現況・将来分析(独自)		
II-1	(1) 評価指標、まちづくり方針、誘導施策の関係性、目標値の把握方法	記述式回答を「居住」「都市機能」「公共交通」「防災」に分類	分類別の評価指標の設定傾向でみると、「居住」に関しては「居住誘導区域内の人口、人口密度」、「都市機能」に関しては、「誘導施設の立地数」を設定している都市が多い傾向です。「公共交通」に関しては、「公共交通の利用者数、利用率」が多く、「防災」に関しては、「居住誘導区域内への誘導」「避難施設等の整備」「公共施設の耐震化」とあわせて、「防災訓練の参加者数」などのソフト面での評価指標も見られます。
	(2) 不採用となった評価指標	—	評価指標の検討段階において、候補に挙がったものの計画書には設定しなかった評価指標としては、「中心市街地の歩行者数」「地価の下落改善」などで、不採用の理由としては「データ取得が難しい」などが挙げられます。
	(3) 評価指標の設定にあたっての課題	—	検討にあたっての課題では、「データの取得方法」「都市特性や社会状況に応じた評価指標の設定」「目標値の定義」「誘導施策との関係」などの意見が多く見られます。
II-2	(1) 計画の見直し状況	単純集計(グラフ)	回答自治体の約1割が現在見直しを行っており、約半数の自治体が近々見直しを予定しています。
	(2) 計画の見直しに活用する評価指標	—	計画書に設定した評価指標で見直しを行う自治体が7割以上となり、見直しにあたって、約2割の自治体が指標の追加等を検討しています。
	(3) 計画の見直しにあたって追加した評価指標	—	具体的な追加指標としては、「居住人口」や「防災」に関する評価指標が多い傾向です。
	(4) 施策の評価方法	—	有効回答が2件と最も回答率の低い設問ではありますが、施策の達成状況の評価は立地適正化計画の運用にあたって重要な評価となることが考えられます。 ※「立地適正化計画作成の手引き別冊」をご参照ください。
	(5) 計画の策定・見直しの外部への委託状況	単純集計(グラフ)	計画の策定または見直しにあたって、8割以上の都市が外部委託を行っております。
	(6) モニタリング指標の設定状況	—	約1割の都市が、立地適正化計画で設定している評価指標とは別に、都市をモニタリングする指標を設定しています。
II-3	検討段階から策定後の運用面における課題	—	検討、運用にあたっての課題として、立地適正化計画の制度面における課題、防災指針などの計画の内容における課題とあわせて、財政(費用)・人材不足、庁内体制といった意見が見られます。
III-1	(1) まちづくり方策の検討にあたって活用するドキュメントやツールの活用状況と改善点等	単純集計(グラフ)	「立地適正化計画作成の手引き」が8割以上、次いで「都市構造の評価に関するハンドブック」が4割強、e-Statが約3割の活用状況となっています。改善点等については、内容、データの時点更新が望まれています。

※本アンケート結果を踏まえて、「立地適正化計画作成の手引き 目標・KPI事例集」(別冊)をとりまとめています。

出典：国土交通省HP

### 3. 立地適正化計画策定の必要性を判断する基準値

(2) 立地適正化計画策定必要性に係る判断基準の事例（東京都）

- ・市街化区域内人口密度100人/haが一つの基準となると考えられる。
- ・個別エリアの人口密度については基準がなく、市街化区域内全体を対象としている。

地域分類 1	市街化区域の人口密度が 40人/ha未満の自治体	➤	・立地適正化計画を作成し、集約型の地域構造への再編に取り組むこととする。
地域分類 2	市街化区域の人口密度が 40人/ha以上80人/ha未満の 自治体	➤	・5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価 <sup>※3</sup> により、都市構造の検証を行うこととする。 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
地域分類 3	市街化区域の人口密度が 80人/ha以上100人/ha未満の 自治体	➤	・5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価 <sup>※3</sup> により、都市構造の検証を行うことに努めることとする。 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断

・市街化区域の人口密度が100人/ha以上の自治体であっても、将来に備えて、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価<sup>※3</sup>により、都市構造の検証を行うことも考えられる。  
分析評価の結果に応じ、高齢化の進展や空き家の増加への対応など、それぞれの地域特性を踏まえた取組を行う。

(参考) 出典：集約型の地域構造への再編に向けた指針 R4.3（東京都）

- ・東京都が示した「集約型の地域構造への再編に向けた指針」では、概ね環状第7号線外側の地域においては、概ね20年後のR22における市街化区域内人口密度が100人/ha未満となる自治体は立地適正化計画の策定について判断することとしている。
- ・人口密度は都市計画指針等により基準値や目標値が位置づけが示されている。  
100人/ha以上：市街化区域の住宅用地のうち、土地の高度利用を図るべき区域の目標値（都市計画運用指針）  
80人/ha以上：市街化区域の住宅用地のうち、その他の区域の目標値（都市計画運用指針）  
60人/ha以上：市街化区域の住宅用地のうち、土地利用密度の低い地域の目標値（都市計画運用指針）  
40人/ha以上：都市計画法における既成市街地の基準値（都市計画法施行規則）
- ・「土地の高度利用を図るべき区域」とは、高度利用地区などの指定が検討されるような区域である。

### 3. 立地適正化計画策定の必要性を判断する基準値

(参考)

- ・船橋市の高齢化率は当面の間、上昇していく予測となっている（R1船橋市人口推計調査報告書）
- ・H30（23.7%）から上昇が続き、R35（33.1%）にピークを迎え、その後減少してく予測となっている

⇒高齢化率に関する判断基準が示されていないため、高齢化率に関する基準値は設けない

⇒高齢化率そのものではなく、「高齢化に対応した施設の配置不足」が課題となると考えられるため、都市機能施設数に着目した基準値を設定する（5. 都市機能の配置（5）立地適正化計画の必要性の検証をする基準となる都市機能施設数について）

- ・船橋市の空き家率は10.4%（H30住宅・土地統計調査結果）
- ・全国（13.6%）、千葉県（12.6%）、近隣5市と比較しても空き家率は低い状況

⇒空き家率に関する将来推計はなく、明確な判断基準も示されていないため、空き家率に関する基準値は設けない

## 4. 市内の人口動向

### (1) 人口密度の推移について

- 船橋市のR5における市街化区域内人口密度は約109人/ha。
- 人口密度100人/haは土地の高度利用を図るべき区域の目標値であり、現時点において**十分な人口密度を有している**。
- 参考として、過年度の人口密度や市街化区域と市街化調整区域の人口比から市内総人口が**約58万人を下回ると、市街化区域内人口密度が100人/haを下回ると想定される**。

区域区分別人口密度推移 (H17-R5)

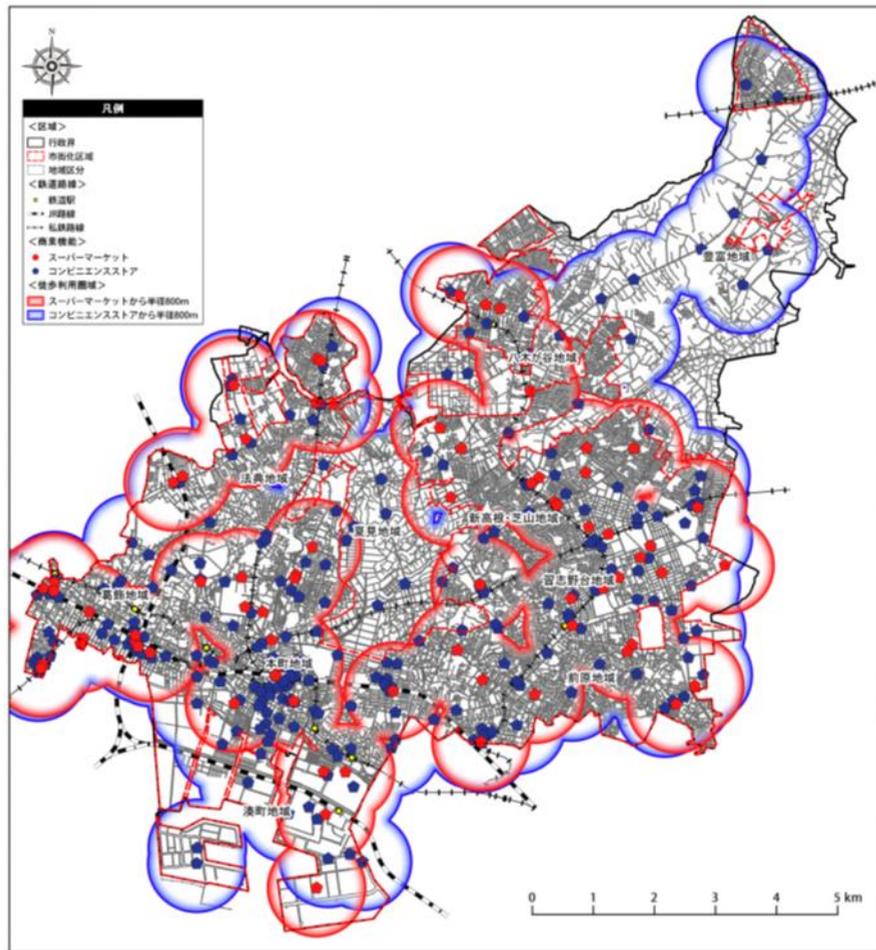
年度		全域	市街化区域			市街化調整区域		
		常住人口	区域内人口	面積	密度	区域内人口	面積	密度
H17	2005	569,835	546,257	5,509	99.16	23,578	3,055	7.72
H18	2006	574,985	550,167	5,509	99.87	24,818	3,055	8.12
H19	2007	584,215	557,956	5,509	101.28	26,259	3,055	8.60
H20	2008	591,720	564,067	5,509	102.39	27,653	3,055	9.05
H21	2009	600,025	570,912	5,509	103.63	29,113	3,055	9.53
H22	2010	609,040	578,402	5,509	104.99	30,638	3,055	10.03
H23	2011	610,434	579,243	5,509	105.14	31,191	3,055	10.21
H24	2012	611,799	580,055	5,509	105.29	31,744	3,055	10.39
H25	2013	614,657	582,279	5,509	105.70	32,378	3,055	10.60
H26	2014	619,214	586,107	5,509	106.39	33,107	3,055	10.84
H27	2015	622,890	589,094	5,509	106.93	33,796	3,055	11.06
H28	2016	627,073	592,285	5,509	107.51	34,788	3,055	11.39
H29	2017	631,973	596,142	5,509	108.21	35,831	3,055	11.73
H30	2018	635,947	599,114	5,509	108.75	36,833	3,055	12.06
R1	2019	639,107	601,311	5,509	109.15	37,796	3,055	12.37
R2	2020	642,907	604,102	5,509	109.66	38,805	3,055	12.70
R3	2021	644,617	605,709	5,509	109.95	38,908	3,055	12.74
R4	2022	645,757	606,780	5,551	109.31	38,977	3,013	12.94
R5	2023	647,105	608,047	5,551	109.54	39,058	3,013	12.96

※区域内人口（市街化区域・調整区域）は国勢調査の市街化区域・調整区域の人口比率から船橋市常住人口を按分して算出

# 5. 都市機能の配置

## (1) 現況の都市機能の配置について

- 都市機能（生活サービス施設）の**徒歩圏人口カバー率は97%以上を確保しており、他都市と比較して高い。**



- <凡例>
- 船橋市
  - 全国
  - 三大都市圏
  - 50万都市

・「都市構造の評価に関するハンドブック」による評価で、生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率が100%に近い。

※徒歩圏人口カバー率：各施設からの徒歩圏（半径800m）の圏域内人口を都市の総人口で除して算出

# 5. 都市機能の配置

## (2) 都市機能施設数の推移について

- 直近数年間では人口増加に伴い都市機能施設数は増加傾向。
- スーパーマーケットとコンビニについては僅かに減少が見られるが、介護施設（通所・訪問）・保育所・児童ホーム・放課後ルーム・病院・診療所については増加しており、それ以外についても現状維持が図られている。

市内の都市機能施設の増減状況

機能	施設名称	H29 施設数	R2 施設数	R4 施設数	増加数	減少数	増減合計
介護 福祉	通所型	214	235	-	39	18	21
	訪問型	179	181	-	33	31	2
	小規模多機能	9	9	-	0	0	0
子育て	保育所	75	-	131	56	0	56
	幼稚園	44	-	44	0	0	0
	児童ホーム	20	-	21	1	0	1
	子育て支援センター	2	-	2	0	0	0
	放課後ルーム	78	-	104	28	2	26
商業	スーパーマーケット	80	79	-	3	4	-1
	コンビニ	241	237	-	13	17	-4
医療	病院	22	-	23	1	0	1
	診療所	346	-	358	60	48	12
合計		1,310		1,424	234	120	114

※立地適正化計画策定業務報告書 R4.3より作成  
 ※R2に参照資料が更新されていなかった施設はR4時点の資料を参照して集計した。

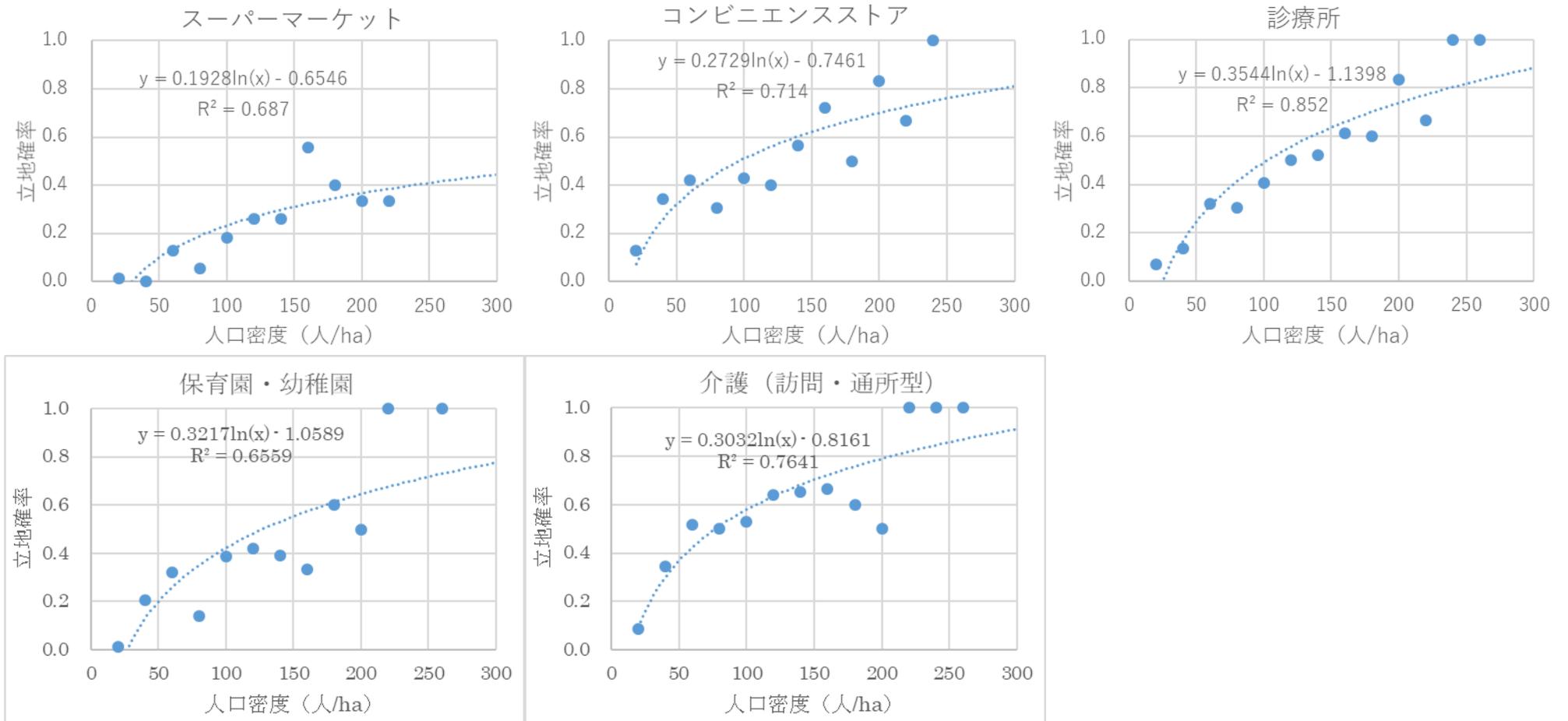


介護福祉施設の増減状況

# 5. 都市機能の配置

## (3) 都市機能施設数の推計について

- 市街化区域内人口密度と施設立地確率には相関性が見られる。



# 5. 都市機能の配置

## (4) 基準となる都市機能施設分類について

- ・大都市における「高齢化に対応した施設の配置不足」が課題となる（都市計画運用指針）
- ・都市機能施設の分類に基づき**高齢化に対応する代表的な施設は、介護福祉（高齢者福祉）、医療に関する施設が該当すると考えられる。**

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m2以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療) を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m2以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

74

出典：立地適正化計画作成の手引き

施設分類	施設名
行政	①市役所庁舎 ②出張所・連絡所等
高齢者福祉	①通所系施設（通所介護、通所リハビリテーション等のサービスを提供する施設） ②訪問系施設（居宅介護支援、訪問介護、訪問リハビリテーション等のサービスを提供する施設） ③小規模多機能施設（訪問・介護・短期入所のサービスを提供する施設） ④老人福祉センター ⑤在宅介護支援センター ⑥地域包括支援センター
障害者福祉	①障害者福祉施設 ②児童発達支援施設
子育て	①保育園 ②幼稚園 ③児童ホーム ④放課後ルーム ⑤子育て支援センター
商業	①大規模小売店舗 ②スーパーマーケット ③小規模商店・コンビニエンスストア
保健・医療	①病院 ②診療所
金融	①銀行 ②郵便局
教育・文化	①小学校 ②中学校 ③文化ホール ④博物館等 ⑤図書館 ⑥運動施設 ⑦公民館等

出典：立地適正化計画策定業務報告書 R4.3

# 5. 都市機能の配置

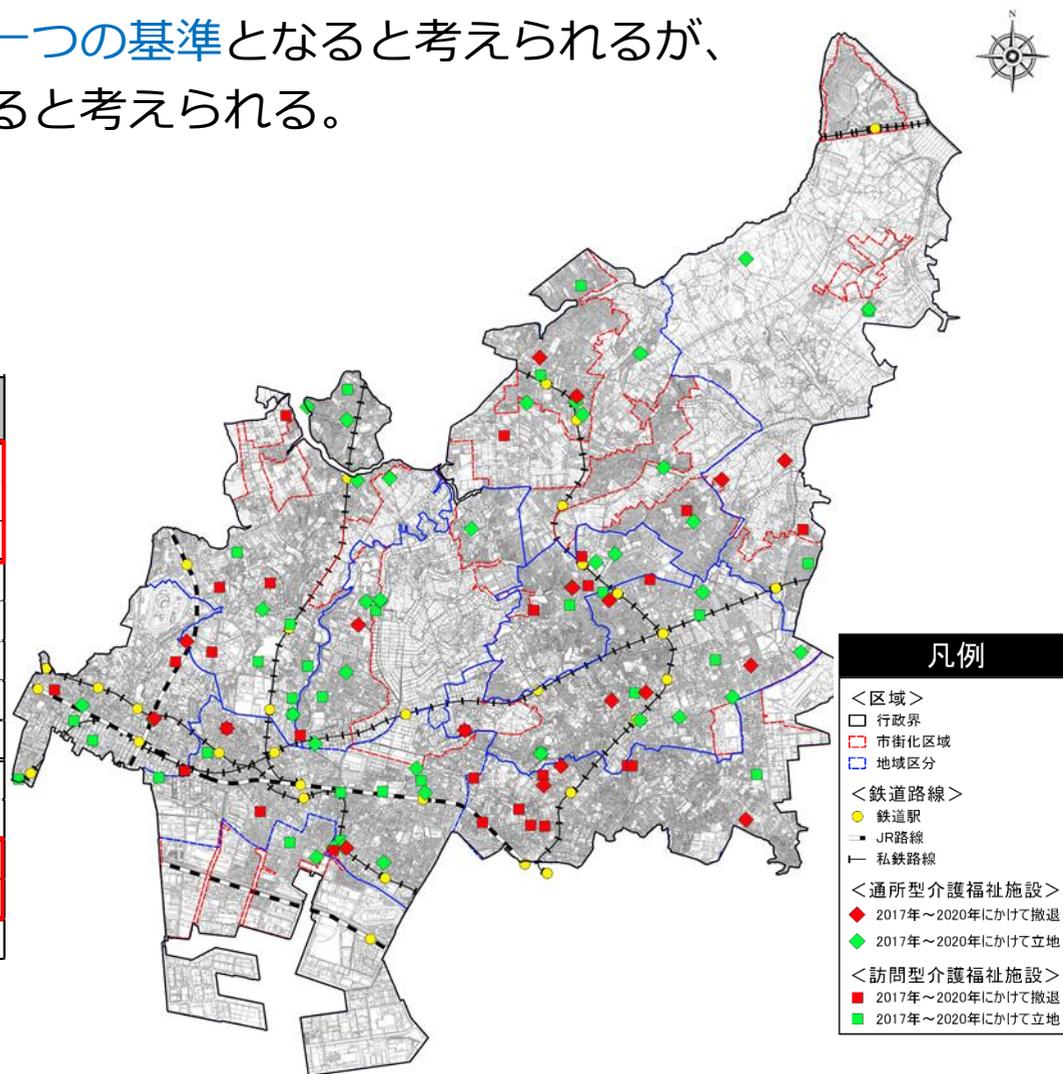
(5) 立地適正化計画の必要性の検証をする基準となる都市機能施設数について

- 大都市における「高齢化に対応した施設の配置不足」という観点からは、**介護福祉、医療等に関する施設数が減少することが一つの基準**となると考えられるが、人口密度が維持されれば、施設数も維持されると考えられる。

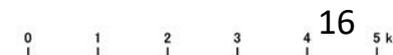
市内の都市機能施設の増減状況

機能	施設名称	H29 施設数	R2 施設数	R4 施設数	増加数	減少数	増減合計
介護福祉	通所型	214	235	-	39	18	21
	訪問型	179	181	-	33	31	2
	小規模多機能	9	9	-	0	0	0
子育て	保育所	75	-	131	56	0	56
	幼稚園	44	-	44	0	0	0
	児童ホーム	20	-	21	1	0	1
	子育て支援センター	2	-	2	0	0	0
	放課後ルーム	78	-	104	28	2	26
商業	スーパーマーケット	80	79	-	3	4	-1
	コンビニ	241	237	-	13	17	-4
医療	病院	22	-	23	1	0	1
	診療所	346	-	358	60	48	12
合計		1,310		1,424	234	120	114

※立地適正化計画策定業務報告書 R4.3より作成  
 ※R2に参照資料が更新されていなかった施設はR4時点の資料を参照して集計した。



介護福祉施設の増減状況



## 6. 策定必要性に関する庁内案

◎立地適正化計画の策定が求められる状況とは以下のようなケースが想定される。

- ・人口密度が大きく減少し、各種施設や公共交通が安定的な経営を維持できる需要を見込めなくなり施設・公共交通が撤退し生活利便性が低下する。
- ・人口密度が大きく減少するものの、現に居住しているエリアへの行政サービスを減らすことができず、税収に対する行政コストが重くなる。
- ・大都市において高齢者が急速に増加し、医療・介護の需要の増加に対してサービスの提供が不足する。

◎これらの課題に対し、立地適正化計画に求められる役割・効果は以下と考えられる。

- ・居住誘導により人口密度を維持し、各種施設・公共交通の経営を安定化させ生活利便性の低下を防ぐ。
- ・居住誘導により居住がなくなったエリアの行政コストが下がる。
- ・都市機能誘導により施設配置を適正化させ、生活サービスを効率的に提供する。

## 6. 策定必要性に関する庁内案

◎船橋市の現状を踏まえた中での主な立地適正化計画策定のプラスの影響として以下の点が考えられる。

- ・人口減少下において人口密度を維持し住みやすく活気ある都市を維持できる可能性がある。

◎船橋市の現状を踏まえた中での主な立地適正化計画策定のマイナスの影響として以下の点が考えられる。

- ・人口減少の前に都市機能施設の移転・集約を誘導することは、現在、交通利便性が低い地域に居住している方の生活環境を悪化させ、結果、転入者が減ることによる社会減を促進させ、地域の人口減を助長させることにつながる恐れがある。
- ・交通渋滞が慢性化している船橋の状況の中で、現状以上に都市機能を集約させることによる集中交通量の増加や、利便性を更に高めた都市機能誘導区域への人口増加の助長により、周辺道路の渋滞を招く恐れがある。

## 6. 策定必要性に関する庁内案

◎船橋市は現在、立地適正化計画制度の背景にある課題とは逆の状況になっている

- ・立地適正化計画での対応が求められるような水準に至る人口密度の減少や空家率（船橋市10.4%に対し全国13.6%、千葉市12.6%）の高さ、都市機能施設数の不足といった都市の状態にまだ至っていない。
- ・船橋市は市街化区域内人口密度が100人/haを超えており都市機能施設も増加傾向にある。
- ・現在の人口規模（約64万人）を下回るのは、R1船橋市人口推計によるとR40頃と見込まれており、30年以上先である。当面の間人口減少せず、市街化区域内人口密度は当面高い状態が維持される。
- ・都市機能施設について、市街化区域内人口密度と施設立地確率には相関があると考えられる。
- ・超高齢社会の到来とともに、医療・介護を必要とする高齢者が大幅に増加すると考えられる中、「船橋市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（いきいき安心プラン）」に基づき高齢者向け介護サービス量の確保に向けて施設整備などを進めているところであり、立地適正化計画が想定する需要の低下による施設の立地の適正化を検討する段階ではない。

⇒居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能、公共交通機能は当面の間、サービス水準が維持されることが予想される。

人口密度が高い状態が維持される等のことから、現時点では立地適正化計画の策定を見送る。

## 6. 策定必要性に関する庁内案

◎以下の基準により、立地適正化計画策定の必要性の検証を事務局が行う。

### ■策定必要性の基準

- ・将来推計人口において概ね20年後の市街化区域内人口密度が100人/haを下回ることが予想される場合
- ・都市機能施設のうち、介護福祉・医療等に関する施設の数が増減または、徒歩圏人口カバー率の低下が続く場合



### ■事務局の対応

- ・毎年度初めに人口密度や施設数についてモニタリングを実施する（市街化区域内及び各行政ブロック、地域区分、地区コミュニティごとに分析）
- ・モニタリングの結果がいずれかの基準に達した場合、事務局にて策定の必要性の検証を開始する
- ・都市計画マスタープランの中間評価（R9実施予定）等の段階においても、策定必要性の検証を行う
- ・策定の必要性が生じていると考えられる場合には、関係各課と協議したのちに事務局案を取りまとめる



「船橋市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会」及び「立地適正化計画検討部会」を存置し、事務局案に対し検討を行う。

「船橋市都市計画マスタープラン及び船橋市立地適正化計画策定検討会議」を存置し、庁内案に対し検討を行う。

## 6. 策定必要性に関する庁内案

### ◎補足

- 人口密度による判断基準の参考とした東京都の指針では、概ね環状第7号線外側の地域においては市街化区域内人口密度が40人/ha未満ならば立地適正化計画を策定すべきとしているが、40人/ha以上100人/ha未満は諸条件を考慮して立地適正化計画の策定について判断することとしている。
- このことから、市街化区域内全体の人口密度100人/haを基準としていれば、部分的な人口密度の低下があっても当該地域ブロックが40人/haを下回る事態とはならず、地域ブロックごとの人口密度減少を以て即座に立地適正化計画を策定することにはならないと考えられる。
- 現在、需要を満たすために「いきいき安心プラン」に基づき介護施設は増加傾向にある。人口減少局面に至っても高齢化率は20年程度は増加していくので需要減に伴う施設数の減少傾向には当面至らないと考えられ、当該基準は「いきいき安心プラン」等の関連計画の記載状況により判断していくこととなる。

## 6. 策定必要性に関する庁内案

### ◎補足

- 「都市計画マスタープランの中間評価等の各段階においても、策定必要性の検証を行う」について、都市計画マスタープランの中間評価では立地適正化計画策定必要性に関する検討を行わないが、中間評価等と同タイミングで立地適正化計画策定必要性の検証の必要が生じていると判断した場合を想定している。
- 立地適正化計画の上位計画である都市計画マスタープランの中間評価では国勢調査や都市計画基礎調査の結果や施策評価等の情報が集まるため、同タイミングで立地適正化計画策定必要性の検証が必要か判断することが妥当と考えられる。
- モニタリングにあたっては、下記のデータを使用する。

機能	施設種別	参照資料	参照データ	立地以外に確認する事項
介護福祉	通所型	船橋市HP	指定介護保険サービス事業所一覧	サービス種類
介護福祉	訪問型	船橋市HP	指定介護保険サービス事業所一覧	サービス種類
介護福祉	小規模多機能	船橋市HP	指定介護保険サービス事業所一覧	サービス種類
子育て	保育所	船橋市HP	認可保育所等の一覧	定員
子育て	幼稚園	船橋市HP	私立幼稚園の一覧・入園について	-
子育て	児童ホーム	船橋市HP	児童ホーム一覧	-
子育て	子育て支援センター	船橋市HP	子育て支援センター利用者数	利用者数
子育て	放課後ルーム	船橋市HP	放課後ルーム入所児童数一覧	定員
商業	スーパーマーケット	タウンページ	「スーパーマーケット 千葉県船橋市」で抽出	-
商業	コンビニ	タウンページ	「コンビニエンスストア 千葉県船橋市」で抽出	-
医療	病院	千葉県HP	病院名簿	診療科目、病床数
医療	診療所	千葉県HP	診療所名簿	診療科目、病床数

# 7. 参考資料

## ◎人口の取扱い（個別エリアの分析）

- ・大規模マンション建設や区画整理等が行われたエリアでは人口が大幅に増加している。
- ・400人以上人口が減少しているエリアでは公務員住宅（小室町、二和東）やJR社宅（行田）等の撤退があり、その他の減少エリアでは戸建てが多い。  
⇒町丁目別の人口変化に着目して分析しても、個々の開発等の影響が強くなるため、全体の傾向は分かりにくい。  
⇒ブロック別でも人口動向を分析した。

R2-H27国調 町丁目別人口増減

H27-H22国調 町丁目別人口増減

地域	コミュニティ	全域	19,9
北部	豊富	小室町	1,356
北部	坪井	坪井町	869
西部	法典	馬込町	697
東部	前原	前原西6丁目	686
東部	習志野台	習志野台6丁目	631

地域	コミュニティ	全域	13,2
西部	塚田	北本町1丁目	4,176
北部	坪井	坪井東3丁目	1,617
中部	高根台	高根台3丁目	1,258
東部	薬円台	薬円台4丁目	748
南部	宮本	東船橋5丁目	613

南部	湊町	栄町1丁目	-203
中部	高根・金杉	緑台2丁目	-204
中部	夏見	夏見台1丁目	-209
南部	海神	海神町2丁目	-233
東部	習志野台	習志野台8丁目	-301

北部	松が丘	松が丘3丁目	-364
東部	習志野台	習志野台2丁目	-464
北部	豊富	小室町	-554
西部	塚田	行田3丁目	-694
北部	二和	二和東5丁目	-751

R2-H27-H22国調  
ブロック別人口増減

地域	コミュニティ	R2-H27	H27-H22
南部	湊町	316	855
南部	本町	1,135	467
南部	海神	1,025	925
南部	宮本	3,201	1,714
西部	中山	1,295	-442
西部	葛飾	1,627	1,211
西部	法典	1,901	1,013
西部	塚田	2,504	5,325
中部	夏見	1,230	723
中部	高根・金杉	163	-687
中部	高根台	-214	1,456
中部	新高根・芝山	-137	-335
東部	前原	2,356	1,988
東部	三山・田喜野井	-156	-333
東部	二宮・飯山満	80	474
東部	薬円台	45	510
東部	習志野台	960	-1,804
北部	松が丘	-400	-1,001
北部	大穴	-240	-636
北部	二和	788	-368
北部	三咲	1,000	920
北部	八木が谷	-944	-1,160
北部	坪井	1,500	3,012
北部	豊富	947	-599

※H22,H27,R2国勢調査より算出

## 7. 参考資料

### ◎人口の取扱い（ブロック別人口密度の変化について）

- ・北部・東部ブロックにおける人口密度低下が懸念されているため検証を実施したところ、R4時点において北部・東部ブロックにおいても市街化区域人口密度が100人/haを超え、現時点において十分な人口密度を有している。
- ・将来推計において、多くのブロックで立地適正化計画の計画期間である20年後においても100人/haを大きく下回らず、立地適正化計画策定が必須と考えられる40人/haを大きく上回っている。
- ・**人口密度のモニタリング基準は市街化区域全体が対象**だが、各行政ブロック、地域区分、地区コミュニティごとの分析も行い、傾向を把握する必要がある。

H27-R4 ブロック別人口密度（現況）

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
西部	111.26人/ha	112.12人/ha	113.75人/ha	114.77人/ha	115.43人/ha	115.97人/ha	117.36人/ha	118.45人/ha
中部	110.62人/ha	110.85人/ha	111.15人/ha	110.90人/ha	110.27人/ha	110.62人/ha	110.60人/ha	110.34人/ha
東部	117.03人/ha	117.56人/ha	118.12人/ha	118.68人/ha	119.17人/ha	119.17人/ha	118.94人/ha	118.25人/ha
南部	97.09人/ha	98.05人/ha	98.99人/ha	100.08人/ha	100.94人/ha	101.06人/ha	100.95人/ha	101.29人/ha
北部	105.41人/ha	105.05人/ha	104.80人/ha	104.63人/ha	104.81人/ha	104.52人/ha	104.42人/ha	104.21人/ha
全域	106.93人/ha	107.51人/ha	108.21人/ha	108.75人/ha	109.15人/ha	109.66人/ha	109.95人/ha	109.31人/ha

R10-R45 ブロック別人口密度（推計）

	R10	R15	R20	R25	R30	R35	R40	R45
西部	129.55人/ha	133.04人/ha	135.67人/ha	137.77人/ha	139.42人/ha	140.46人/ha	140.19人/ha	138.91人/ha
中部	107.52人/ha	107.67人/ha	104.66人/ha	101.53人/ha	98.32人/ha	94.98人/ha	90.87人/ha	86.10人/ha
東部	119.81人/ha	119.21人/ha	118.14人/ha	116.44人/ha	114.42人/ha	111.77人/ha	108.52人/ha	104.57人/ha
南部	102.87人/ha	106.88人/ha	109.54人/ha	112.13人/ha	114.63人/ha	116.82人/ha	118.61人/ha	119.76人/ha
北部	97.69人/ha	93.76人/ha	89.46人/ha	85.20人/ha	81.68人/ha	77.80人/ha	73.76人/ha	68.98人/ha
全域	112.31人/ha	113.27人/ha	113.15人/ha	112.72人/ha	112.19人/ha	111.22人/ha	109.58人/ha	107.19人/ha

※船橋市常住人口、船橋市人口推計調査報告書 R1.5より算出

## 7. 参考資料

### ◎人口の取扱い（船橋市将来人口推計）

- ・船橋市の将来人口は今後も緩やかに増加を続け、R15にピークを迎えると予想されている。
- ・約20年後のR25は66.1万人と予想され、市街化区域内人口密度は約112人/haとなる予想。

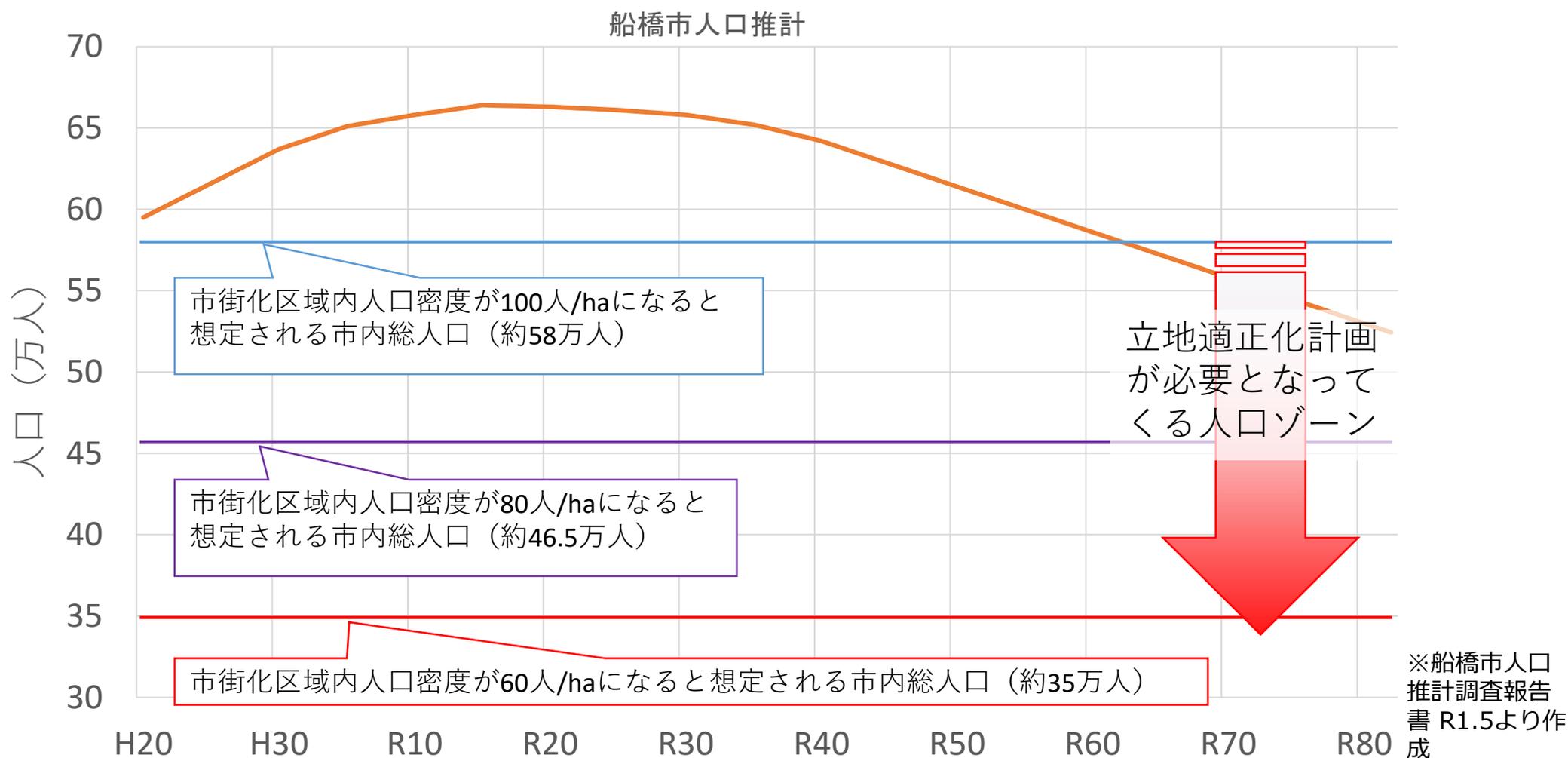


出典：船橋市人口推計調査報告書 R1.5

## 7. 参考資料

### ◎人口の取扱い（人口密度の長期予想）

- ・R46以降の将来人口推計はないが、市街化区域内人口密度100人/haを下回るのは相当先になると想定される。



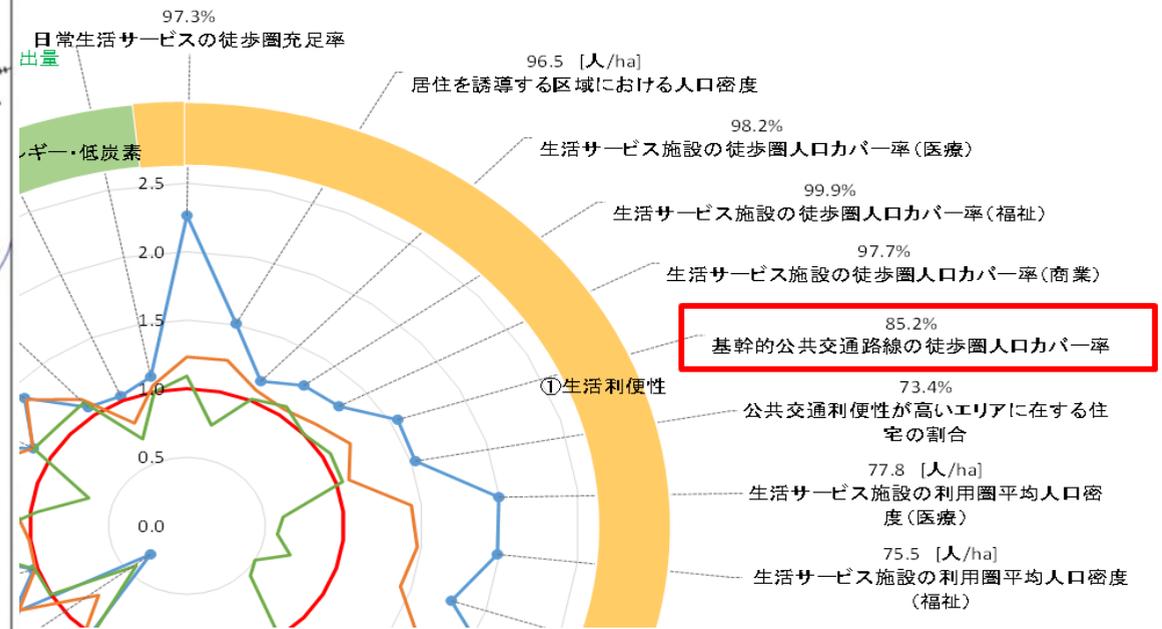
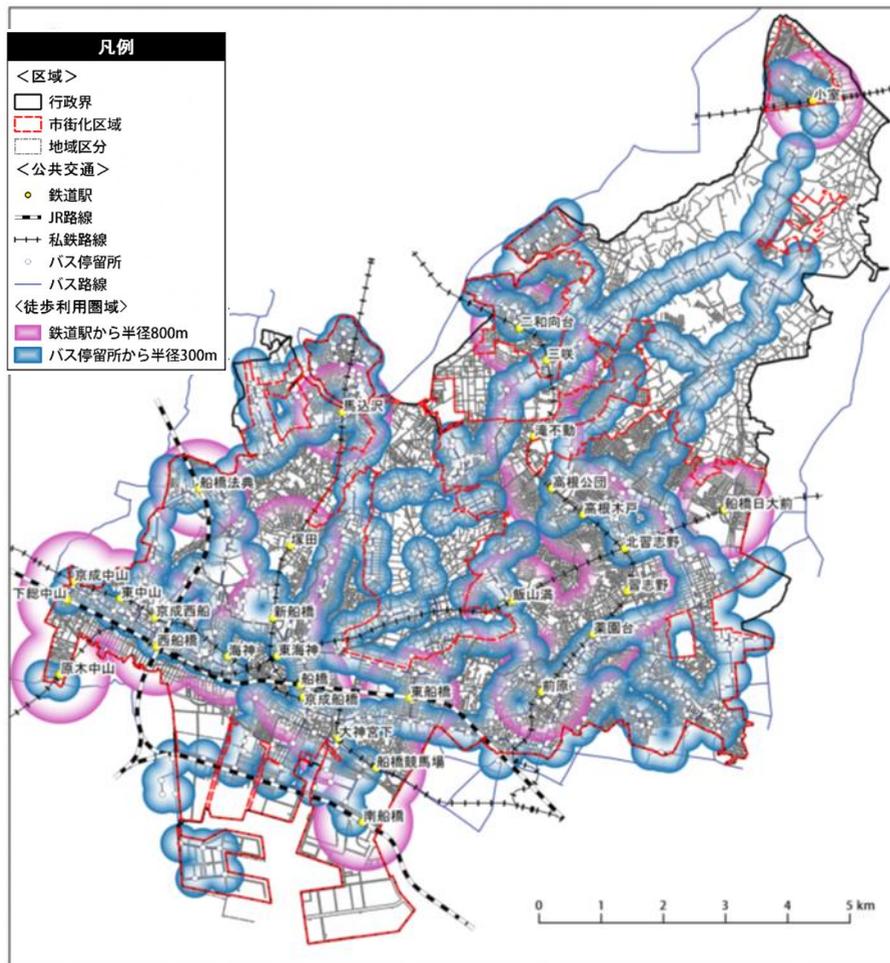
※R46以降は人口推計が無いいため、直近の傾向が継続すると想定

# 7. 参考資料

## ◎公共交通の取扱い

### (1) 現況の公共交通について

- ・公共交通の徒歩圏人口カバー率は他都市と比較して高い。

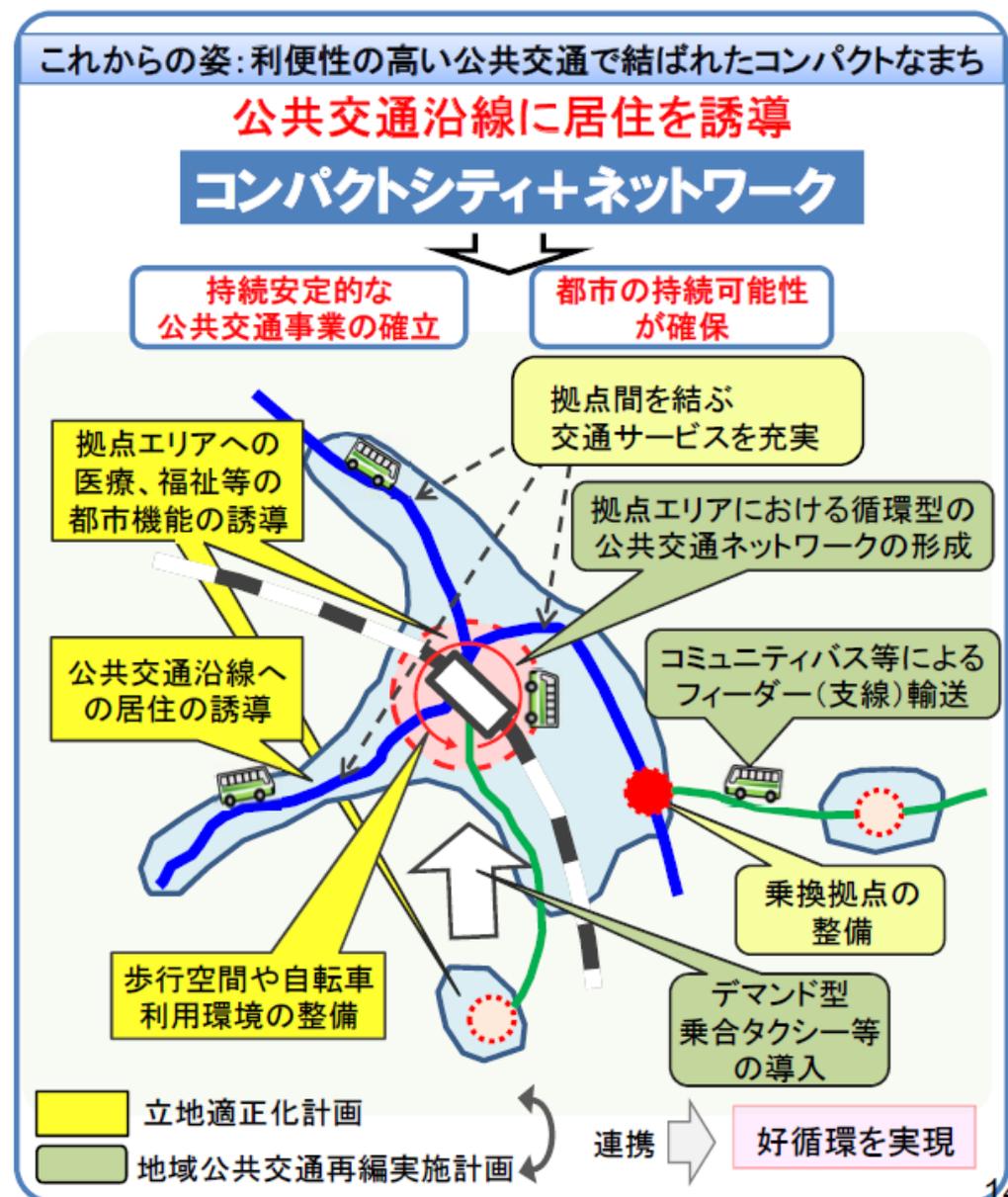


<凡例> ・「都市構造の評価に関するハンドブック」による評価で、基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率が高い。  
 ●船橋市  
 ●全国  
 ●三大都市圏  
 ●50万都市  
 ※徒歩圏人口カバー率：徒歩圏（鉄道駅800m、バス停300m）の圏内人口を都市の総人口で除して算出

## 7. 参考資料

(2) 立地適正化計画と地域公共交通施策との連携について

- 立地適正化計画により公共交通沿線に居住を誘導し、地域公共交通施策との連携によりコンパクトシティ+ネットワークを形成し好循環を実現するものとされている。
- 立地適正化計画に求められている主な役割は公共交通沿線に居住を誘導し、拠点エリアに都市機能を誘導することにより公共交通利用者を確保することと考えられる。



出典：立地適正化計画作成の手引き



# 7. 参考資料

### (3) 公共交通の課題と対応について

- 新型コロナウイルス感染症発生以前の状況は、鉄道の利用客は微増傾向であったが、路線バスの利用者は横ばいか微減傾向であった。感染拡大後、社会的な行動変容により公共交通利用者が減少しているため、この影響に対応し、持続的な公共交通を維持するための取組を進めていく。
- 持続可能な公共交通を確保するため、「**船橋市地域公共交通計画**」をR4に策定し、本市のまちづくりの方向性や課題を踏まえた**取組むべき方針を定めた。**

本市の現状・問題等及びそれに対する課題をふまえ、本市の公共交通が、将来に向けて目標、基本方針を定めるとともに、今後の取組むべき施策を考える上での視点を整理しました。

### 1. 目標と基本方針

本市のまちづくりの方向性や課題等をふまえ、船橋の公共交通の目標（公共交通がめざす姿）、及びその実現に向けて今後取組むべき事項等の基本方針を以下のとおり定めます。

#### 目標（船橋の公共交通がめざす姿）

- 将来まで持続し、まちづくりに寄与する船橋の公共交通を目指します。

#### 基本方針（めざす姿の実現に向けた取り組みの方向性）

##### 方針1 ターミナル・拠点等の利便性・わかりやすさの向上と市民等の利用促進

- 複数の事業者が各社個別の対応を行っていること、駅アクセス・乗り継ぎ等の利用環境に改善の余地があること、クルマ中心のライフスタイルであること等の現状を踏まえ、利用しやすい公共交通の実現と公共交通の一層の利用促進を図っていきます。

【主に市民や利用に関わる取組む】 【都市・地域総合交通戦略に関わる取組む】

##### 方針2 公共交通不便地域等の移動支援

- 公共交通不便地域の解消に向けた移動支援策等に継続的に取組みます。移動支援策については地域主体で支えていくことも含め、市民とともに考え取組んでいきます。

【主に地域における取組む】 【都市・地域総合交通戦略に関わる取組む】

##### 方針3 将来にわたる公共交通サービスの確保

- 「広域移動」、「市内地域間移動」、「地域内移動」、「回遊等」を支える公共交通サービスを、将来にわたって確保していきます。また、持続的な運営・運行を目指す上での問題の解決に取り組んでいきます。

【主に運行事業者に関わる取組む】 【都市・地域総合交通戦略に関わる取組む】

##### 方針4 集客・回遊性向上等を通じたまちづくりへの寄与

- 今後のまちづくりの考え方を踏まえ、集客・回遊性の向上に資する拠点間公共交通やフィーダー交通等による利便性向上に取り組みます。また、“公共交通+歩く”を中心とした交通まちづくりに取り組んでいきます。

【主にまちなかにおける取組む】 【都市・地域総合交通戦略に関わる取組む】

## 7. 参考資料

### ◎災害ハザードエリアの取扱い

#### (1) 災害ハザードエリアの取扱いに関する課題と対応について

- ・国は、災害ハザードエリアを居住誘導区域に含める場合には、災害リスクを明らかにし、災害リスクを踏まえた防災・減災対策を防災指針に盛り込むことが必要であるとしている。
- ・災害ハザードエリアについては、各種災害リスクに関する情報をハザードマップにより公表、周知している。
- ・講ずべき防災・減災対策については地域防災計画により整理されており、地域防災計画等をもとにハード・ソフト対策を実施していく。
- ・市街化調整区域かつハザードエリア内での開発について、都市計画法の改正により対応しなければならない部分については「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」で対応している。

# 7. 参考資料

## ◎ 公共施設等総合管理計画、個別施設計画について

### (1) 公共施設等総合管理計画の制度概要

- ・ 地方公共団体が所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて、総合的かつ計画的に管理する計画

#### <公共施設等総合管理計画の内容>

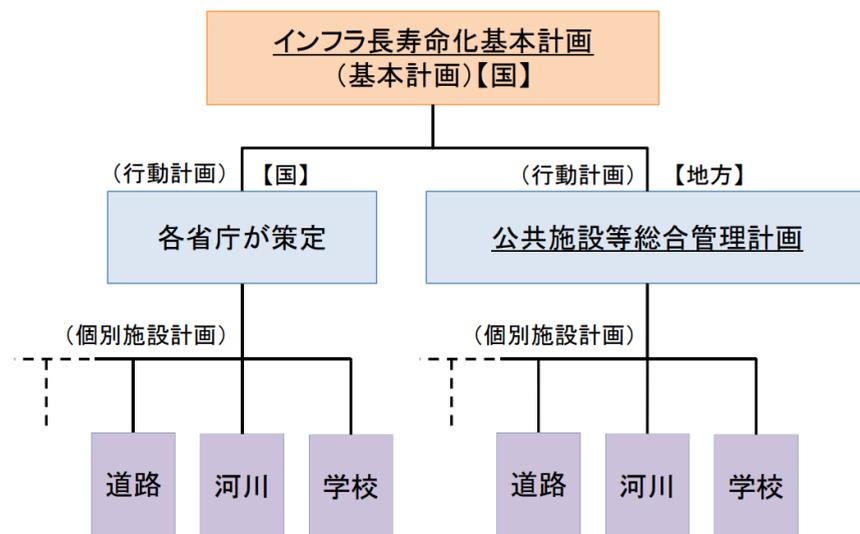
- ・ 公共施設等の現況及び将来の見通し
- ・ 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

出典：総務省 公共施設等の総合的かつ計画的な管理による老朽化対策等の推進 (H26.1.24)

### (2) 個別施設計画の制度概要

- ・ 「公共施設等総合管理計画」を踏まえて、個別施設ごとの具体的な対応を定める計画として各自治体が策定するもの

出典：船橋市 施設類型別方針（個別施設計画）概要版



出典：総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」の概要 (H26.4.22)

## 7. 参考資料

◎これまでの検討経緯について

### (1) 策定必要性の再検討の開始

- ・ R3.10.29 市長協議…策定期間の延長及び立地適正化計画策定是非の再検討することを決定
- ・ R4.3.28 第6回庁内検討委員会…立地適正化計画策定の必要性を再検討することについて報告
- ・ R4.4.26 第4回策定検討会議…立地適正化計画策定の必要性を再検討することについて報告

### (2) 庁内における検討

- ・ R4.10.19～R4.10.28 第8回立地適正化計画検討部会…  
将来推計人口、都市機能、渋滞対策、災害ハザード、市街化調整区域について整理。  
立地適正化計画策定を当面見送り、人口や都市機能の状況を注視し必要に応じて策定の必要性について検討を行うとする立地適正化計画策定の必要性について（事務局案）を提示した。
- ・ R4.12.27～R5.6.1 第9回立地適正化計画検討部会…  
市街化区域内人口密度100人/ha、介護福祉・医療施設数などを基準値として必要性の検証を行うとする立地適正化計画策定の必要性について（部会案）を提示した。
- ・ R5.12.26 第8回庁内検討委員会…庁内案とりまとめ